



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**“LA PROCEDENCIA DEL DESALOJO FRENTE A LA
EDIFICACIÓN EN SUELO AJENO”**
TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

MARIA DE LOS ANGELES TRUJILLO LA TORRE

Asesor temático
DR. RAFAEL MATEO INGA MENDEZ

Asesor metodológico
DR. DANIEL FERNANDO URQUIZO MAGGIA

LIMA – PERU
2013

DEDICATORIA

A mis Padres:

Luis Trujillo Ramírez

María Benedicta La Torre Patricio

Por brindarme su apoyo incondicional siempre, animándome a seguir adelante y
afrontar todos los retos que me depara la vida.

A Dios:

Por haberme permitido llegar hasta este punto y haberme dado la vida para
lograr mis objetivos, además de su infinita bondad y amor.

A mis asesores:

Agradezco infinitamente todo su apoyo, por compartir, gracias por su ejemplo,
paciencia y haberme enseñando tanto.

A mis compañeros:

Por compartir momentos inolvidables en mi formación profesional y humana.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi agradecimiento

A mis padres Luis Trujillo La Torre, Maria Benedicta La Torre Patricio; hermanos Allison Yasmin Trujillo La Torre, Luis Jesús Trujillo La Torre y a mi sobrino Massimo Mateo Neyra Trujillo por brindarme un hogar cálido y enseñarme que la perseverancia y el esfuerzo son el camino para lograr objetivos.

A mis Asesores del Desarrollo de Tesis, Dr. Rafael Mateo Inga Méndez, Dr. Remigio Aparicio Rojas Espinoza y Dr. Daniel Fernando Urquiza Maggia; por su generosidad al brindarme la oportunidad de recurrir a su capacidad y experiencia científica en un marco de confianza, afecto y amistad, fundamentales para la concreción de este trabajo.

A mis tías Nancy La Torre Patricio, Nelly La Torre Patricio y Carmen La torre Patricio por su cariño, comprensión y constante estímulo.

A mis tíos por acompañarme en todos los momentos importantes.

A mis amigas y amigos, por su presencia incondicional, amistad y afectuoso aliento.

PRESENTACIÓN

Sobre la base de nuestra propuesta de tesis, nos centramos en el análisis de una situación generada por la acción de un sujeto carente de derecho, pero que por diferentes situaciones y circunstancias se hace tenedor de un derecho, en este caso una edificación, construido en un espacio de terreno cuya propiedad no la tiene en términos apropiados.

Ahora bien, tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, se discute la condición de la titularidad de la propiedad del suelo en donde se ha ejecutado la construcción; por ello es que cuando el propietario del suelo demanda desalojo por precario en algunos juzgados la tendencia es declarar la improcedencia de la demanda. Por lo que la jurisprudencia emitida al respecto no es uniforme, y por ello la controversia, es con relación a la condición jurídica del propietario respecto de la titularidad de la construcción ejecutada por el precario, que sin autorización y sin la legitimidad del caso, desarrolló en su propiedad.

Bajo esta presentación desarrollamos la presente investigación es así que, consideramos que el derecho del propietario no puede ser relativizado, por cuanto la propiedad además de ser un valor indiscutible, es un derecho fundamental vinculado a la esfera privada y pública de una persona humana. La propiedad por tanto requiere de una mejor defensa jurídica y si bien existen situaciones que pueden explicar el comportamiento del precario o invasor, debemos proponer un mecanismo de defensa eficaz que complemente el proceso de desalojo regulado por el Código Procesal Civil, para así garantizar los derechos del propietario afectado, que diligentemente ha gestionado la defensa de su propiedad.

La tesis en este sentido, procura proponer este mecanismo de solución jurídica a favor del propietario y para ello ejecutamos la presente investigación.

INDICE GENERAL

CAPITULO I: EL PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	11
2. Introducción	12
2.1 El problema del investigación	12
2.1.1 Planteamiento del problema	12
Formulación del problema	14
2.1.1.1 Problema general	14
2.1.1.2 Problemas específicos	14
Justificación	14
2.1.1.3 Justificación académica	14
2.1.1.4 Justificación socio jurídica	15
2.1.1.5 Justificación practica	16
Objetivos	16
2.1.1.6 General	16
2.1.1.7 Específicos	17
Marco teórico	17
Antecedentes de la investigación	17
2.1.1.8 Tesis: “La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano”	17
2.1.1.9 Tesis: “Derecho de propiedad y renovación urbana en el Perú. Límites y necesidad de limitaciones: ¿Cuándo es necesaria la intervención del Estado?”	18
2.1.1.10 Tesis: “Proceso civil y el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva	20
Marco histórico	21
2.1.1.11 Accesión en el derecho romano	21
2.1.1.12 Regulación del desalojo en el código de procedimientos civiles	22
Marco normativo	23
2.1.1.13 Código civil	23
2.1.1.14 Código procesal civil	25
2.1.1.15 Ley N° 27157 – Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común	27
Bases Teóricas – doctrinarias	27
2.1.1.16 Propiedad	27
2.1.1.16.1 Facultades de propiedad	29
2.1.1.16.2 Formas de adquisición de la propiedad	30
2.1.1.16.2.1 Apropiación	31
2.1.1.16.2.2 Especificación y mezcla	32
2.1.1.16.2.3 Accesión	33
2.1.1.16.2.4 Prescripción adquisitiva	33
2.1.1.17 Accesión	34
2.1.1.17.1 Definición	34
2.1.1.17.2 Naturaleza jurídica	36
2.1.1.17.3 Reconocimiento jurídico de la edificación	37
2.1.1.17.4 Clases	38
2.1.1.17.4.1 Acciones fluviales	38
2.1.1.17.4.2 Aluvión	38
2.1.1.17.4.3 Avulsión	38
2.1.1.17.4.4 Accesión en bienes muebles	39
2.1.1.17.4.5 Accesión de edificaciones	39
2.1.1.17.4.5.1 Construcción extralimitada	40
2.1.1.17.4.5.2 Construcción con materiales ajenos	41
2.1.1.17.4.5.3 Construcción en terreno ajeno	41
2.1.1.18 Proceso jurídico	42
2.1.1.18.1 Vías procedimentales	43
2.1.1.19 Proceso de desalojo por precario	43
2.1.1.19.1 Naturaleza jurídica	44
2.1.1.19.2 Requisitos	44
2.1.1.19.3 Acumulación en el proceso de desalojo por precario	45
Marco conceptual	49
2.1.1.20 Posesión	49
2.1.1.21 Poseedor precario	49
2.1.1.22 Desalojo	50
2.1.1.23 Título	50
2.1.1.24 Justo título	51
2.1.1.25 Accesión	51
2.1.1.26 Acumulación	51
CAPITULO III: MARCO METODOLÓGICO	54
3.1 Hipótesis	54
3.1.1 Hipótesis general	54
3.1.2 Hipótesis específicas	54
3.2 Variables	54
3.2.1 Definición conceptual	54
3.3. Definición operacional	55
3.4 Indicadores	57
3.5 Metodología	57
3.5.1 Tipo de estudio	57
3.6 Diseño	59
3.6.1 Tipo de diseño	59
3.6.2 Longitudinal	60

3.7 Población y muestra	60
3.7.1 Universo	60
3.7.2 Población	60
3.7.3 Muestra	61
3.7.4 Muestreo	62
3.8 Métodos de investigación	63
3.8.1 Método inductivo	63
3.8.2 Método deductivo	63
3.8.3 Método sociológico	63
3.8.4 Método dogmático	64
3.8.5 Método exegético	64
3.9 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	64
3.9.1 Técnicas	64
3.9.1.1 Análisis de fuente documental	65
3.9.1.1.1 Fuentes documentales primarias	65
3.9.1.1.2 Fuentes documentales secundarias	66
3.9.1.2 Entrevistas de profundidad	66
3.9.1.3 Encuestas – Cuestionario	70
3.9.1.4 Marco normativo	73
CAPITULO IV: INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS	75
4.1 Análisis de fuente documental	75
4.1.1 Colorario	83
4.2 Entrevista de profundidad	87
4.3 Encuestas	109
4.3.1 Colorario – Gráfico N°1	110
4.3.2 Colorario – Gráfico N°2	111
4.3.3 Colorario – Gráfico N°3	112
4.3.4 Colorario – Gráfico N°4	113
4.3.5 Colorario – Gráfico N°5	114
4.3.6 Colorario – Gráfico N°6	115
4.3.7 Colorario – Gráfico N°7	116
4.3.8 Colorario – Gráfico N°8	118
4.4 Marco normativo	119
4.4.1 Colorario	127
4.5 Cuadro de análisis de derecho comparado	130
4.5.1 Colorario	139
4.6 Cuadro de análisis de jurisprudencia	141
4.6.1 Colorario	147
5. Discusión	149
6. Conclusiones	150
7. Sugerencias	153
8. Referencias Bibliográficas	157

RESUMEN

En el desarrollo de nuestra investigación, hemos tomado un mayor conocimiento sobre la institucionalidad del “Proceso de Desalojo” y hemos considerado el desarrollo de los aspectos procesales que el Propietario ejecuta en salvaguarda de su derecho a la propiedad, por ello la investigación permitirá desarrollar un aspecto usualmente poco evaluado y tratado tanto en el ámbito doctrinario como en el ámbito jurisdiccional.

En este sentido, sobre la base de nuestra propuesta de tesis, nos centramos en el análisis de una situación generada por la acción de un sujeto carente de derecho, pero que por diferentes situaciones y circunstancias se hace tenedor de un derecho, en este caso una edificación, construido en un espacio de terreno cuya propiedad no la tiene en términos apropiados.

Ahora bien, tanto a nivel doctrinario como jurisprudencial, se discute la condición de la titularidad de la propiedad del suelo en donde se ha ejecutado la construcción; por ello es que cuando el propietario del suelo demanda desalojo por precario en algunos juzgados la tendencia es declarar la improcedencia de la demanda.

Es así que hasta este momento, la jurisprudencia no es uniforme, y por ello la controversia, es con relación a la condición jurídica del propietario respecto de la titularidad de la construcción ejecutada por el precario, que sin autorización y sin la legitimidad del caso, desarrolló en su propiedad.

Bajo esta presentación desarrollamos investigación de aspectos centrales, que permitieron analizar aspectos civiles y procesales que nos permitirán aportar jurídicamente al Derecho nacional, principalmente al ámbito jurisdiccional, donde estos conflictos de derechos se convierten en un problema que genera una crisis social, debido sobre todo a que no participan dos únicas personas, sino que se vinculan generalmente un conjunto de individuos como “constructores precarios” con un propietario (el del terreno).

Es así que, consideramos que el derecho del propietario no puede ser relativizado, porque ello implicaría la deslegitimación de un principio fundamental en todo Estado de Derecho social y democrático, por cuanto la propiedad además de ser un valor indiscutible, es un derecho fundamental vinculado a la esfera privada y pública de una persona humana.

La propiedad por tanto requiere de una mejor defensa jurídica y si bien existen situaciones que pueden explicar el comportamiento del precario o invasor, debemos proponer un mecanismo de defensa eficaz que complemente el proceso de desalojo regulado por el Código Procesal Civil, para así garantizar los derechos del propietario afectado, que diligentemente ha gestionado la defensa de su propiedad.

La tesis en este sentido, procura proponer este mecanismo de solución jurídica a favor del propietario y para ello ejecutamos la presente investigación.

ABSTRACT

In the course of our research, we have taken a greater knowledge of the institutions of the "Quit Process" and we have seen the development of the procedural aspects that the owner runs to safeguard their right to property, so the research will develop a usually little aspect evaluated and treated at both the doctrine and in the jurisdiction.

In this regard, on the basis of our proposed thesis, we focus on the analysis of a situation created by the action of a subject devoid of law, but for different situations and circumstances is a right holder, in this case a building, built in an area of land whose ownership is not in appropriate terms.

Now, both doctrinal and jurisprudential, we discuss the status of the ownership of landed property where construction has been executed, so it is that when the landowner eviction for Precarious demand in some courts the tendency is to declare the inadmissibility of the application.

Thus, until now, the case law is not uniform, and so the controversy is regarding the legal status of the owner as to the ownership of the construction performed by the poor, who without authority and without the legitimacy of the case, developed on their property.

In this research we develop presentation central aspects, which helped analyze civil and procedural aspects that allow us to legally bring national law mainly jurisdiction, where such conflicts of rights become a problem that generates a social crisis, mainly due to involved not only two people, but is generally linked a set of individuals as "precarious builders" with an owner (the ground).

Thus, we believe that the right of the owner can not be relativized, because it implies the delegitimation of a fundamental principle in all social rule of law and democratic ownership because besides being an indisputable value is linked to a fundamental right the private and public sphere of a human person.

The property therefore requires a better legal defense and while there are situations that may explain the poor or invasive behavior, we propose an effective defense mechanism that complements the eviction process regulated by the Civil Procedure Code in order to ensure the rights the affected owner, who diligently managed the defense of his property.

The thesis in this regard, propose this mechanism seeks remedy for the owner and for that run this investigation.